

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOIS DE DEFISCALISATION DANS L'IMMOBILIER

AVANT 2011							
NOM DE LA LOI	DATE D'EFFET	CARACTERISTIQUES	AVANTAGE FISCAL	%	DISPOSITIF	OBLIGATIONS	AVANTAGES
PERISSOL	01/01/1996 au 31/12/1998	Acquisition et location d'un logement neuf	Amortissement du bien dans la limite de 15300 € par an. Déficit reportable 10 ans.	Amortissement max de 80% : 10% pendant 4 ans + 2%*5 ans + prorogation possible à 2% pendant 15 ans.	Location nu pendant 9 ans	Location du bien nu pendant 9 ans. Habitation principale des locataires	Amortissement très important puisque jusqu'à 80%
MEHAIGNERIE	01/01/1996 au 31/12/1997	Acquisition d'un logement neuf	Réduction d'impôt sur le revenu	15% du montant de l'investissement plafonné à 60979 € pour une personne seule et 121959 € pour un couple.	Location nu 6 ans minimum	Location du bien nu pendant 6 ans destiné à l'habitation principale.	Défiscalisation sur une durée de 6 ans.
BESSION	01/01/1999 au 3/04/2003	Acquisition et location d'un logement neuf ou en VEFA	Amortissement du bien dans la limite de 10700€ par an reportable 10 ans.	Amortissement max de 65% : 8% *5 ans + 2.5% *4 ans + 2 prorogation à 2.5% *3 ans	Location avec plafond des loyers et des revenus.	Location du bien nu pendant 9 ans. Habitation principale des locataires Plafonnement des revenus des locataires et des loyers.	Défiscalisation sur une durée moyenne de 9, 12 ou 15 ans. Limité à une acquisition par an. Après le 09/10/2002 location possible à un ascendant ou descendant.
DE ROBIEN	03/04/2003 au 30/08/2006	Acquisition et location d'un logement neuf ou en VEFA	Amortissement du bien dans la limite de 10700€ par an reportable 10 ans.	Amortissement max de 65% : 8% *5 ans + 2.5% *4 ans + 2 prorogation à 2.5% *3 ans	Location avec plafond des loyers et des revenus.	Location du bien nu pendant 9 ans. Habitation principale des locataires Plafonnement des revenus des locataires et des loyers.	Défiscalisation sur une durée moyenne de 9, 12 ou 15 ans. Limité à une acquisition par an. Après le 09/10/2002 location possible à un ascendant ou descendant.
DE ROBIEN RECENTRE	01/09/2006 au 31/12/2009	Acquisition et location d'un logement neuf ou en VEFA	Amortissement du bien dans la limite de 10700€ par an reportable 10 ans.	Amortissement max de 50% : 6% *7 ans + 4% *2 ans	Location avec plafond des loyers et des revenus.	Location du bien nu pendant 9 ans. RP des locataires Plafonnement des revenus des locataires et des loyers.	Défiscalisation sur une durée moyenne de 9, Limité à une acquisition par an. Après le 09/10/2002 location possible à un ascendant ou descendant.
BORLOO POPULAIRE	01/09/2006 au 31/12/2009	Acquisition et location d'un logement neuf ou en VEFA	Amortissement du bien dans la limite de 10700€ par an reportable 10 ans.	Amortissement max de 65% : 6% *7 ans + 4% *2 ans + 2 prorogation à 2.5% *3 ans	Location avec plafond des loyers et des revenus. Déduction forfaitaire annuelle de 30% des loyers.	Location du bien nu pendant 9 ans. Habitation principale des locataires Plafonnement des revenus des locataires et des loyers.	Défiscalisation sur une durée moyenne de 9, 12 ou 15 ans. Limité à une acquisition par an. Location possible à un ascendant ou descendant.
DEMESSINE (ZRR)	01/01/2005 au 31/12/2010	Acquisition par une personne physique ou une société transparente d'un bien immobilier neuf destiné à la location dans une Résidence de Tourisme Classée (RTC) se trouvant dans une Zone de Revitalisation Rurale (ZRR), ou d'un bien ancien dans le but de réhabilitation.	Réduction d'impôts + remboursement TVA	25% ou 20 % (réhabilitation) du montant de l'investissement sur 6 ans + récupération de la TVA.	Investir dans une résidence classée et de 4 services et confier le bien par bail commercial à un exploitant pendant neuf ans minimum.	Le logement doit obligatoirement être loué nu à l'exploitant de la résidence pendant neuf ans. Le propriétaire peut, sous conditions, occuper le logement quelques semaines par an. Le bien ne peut être vendu ou cédé.	La réduction d'impôt est égale à 25% du montant de l'acquisition HT pour un bien neuf avec un plafond de 50 000 € pour un célibataire et 100 000 € pour un couple, étalée sur une durée de 6 ans, la possibilité de récupérer la TVA sur le bien (19,6%) la possibilité d'occupation du bien durant la location. (jusqu'à 8 semaines par an hors période très rémunératrice pour le gestionnaire) Les loyers reversés par le gestionnaire
EN 2011							
LOI GIRARDIN (pour les particuliers)	jusqu'en 2017	Acquisition et location d'un ou plusieurs logements neufs dans les DOM et mise en location avec plafond des loyers et des revenus. Acquisition et location d'un ou plusieurs logements neufs dans les DOM et mise en location sans plafonnement. Habitation principale des primo-accédants.	Réduction directe sur le montant de l'impôt net à payer	40% + 9% si ZUS + 4% si énergie renouvelable sur 5 ans 27% + 9% si ZUS + 4% si énergie renouvelable sur 5 ans 22% sur 10 ans	La location plafonnée permet une réduction directe sur le montant de l'impôt de 8% par an, pendant 5 ans. Limite : 2437 € par m² de surface défiscalisable (surface habitable + 14m² de terrasse maxi) La location sans plafond permet une réduction directe sur le montant de l'impôt de 5,4% par an, pendant 5 ans. Limite : 2437 € par m² de surface défiscalisable. L'habitation principale du propriétaire primo-accédant permet une réduction directement sur le montant de l'impôt de 2,2% par an, pendant 10 ans.	Louer le bien pendant 6 ans, avec plafonnement : - du loyer à 12,66€ maxi du m² defisc (1). - des revenus du ou des locataire(s). Louer le bien pendant minimum 5 ans, sans aucun plafonnement. Conditions d'éligibilité des primo-accédants (2 ans sans être propriétaire de son habitation principal).	Défiscalisation très efficace car diminution directe de l'impôt net à payer. Gros montant de réduction d'impôt et défiscalisation courte sur 5 ans seulement
LOI SCHELLER OUTREMER (pour les particuliers)	jusqu'en 2017	Scellier intermédiaire Acquisition d'un logement neuf et mise en location avec plafond des loyers et des revenus. Scellier classique Acquisition d'un logement neuf et mise en location avec plafond des loyers uniquement.	Réduction d'impôt sur le revenu	36% en 2011 sur 9 ans + 5% si prorogation sur 3 ans supplémentaires + 5% sur 3 ans supplémentaires soit un total de 46% si mis en location 15 ans 36% en 2011 sur 9 ans	Location avec plafond des loyers et des revenus. Déduction forfaitaire annuelle supplémentaire de 30% des loyers. Location avec plafond des loyers uniquement.	Location pendant minimum 9, 12 ou 15 ans, avec plafonnement du loyer et des revenus. Location pendant 9 ans, avec plafonnement du loyer.	Défiscalisation sur une durée moyenne de 9, 12 ou 15 ans. Intéressant pour les fiscalités à partir de 3000€. Limité à 1 acquisition par an et maximum 300.000€
LOI SCHELLER METROPOLE	jusqu'en 2012	Scellier intermédiaire (non BBC) Acquisition d'un logement neuf non bâtiment basse consommation (BBC) et mise en location avec plafond des loyers et des revenus. Scellier classique (non BBC) Acquisition d'un logement neuf non bâtiment basse consommation (BBC) Scellier intermédiaire (BBC) Acquisition d'un logement neuf bâtiment basse consommation (BBC) et mise en location avec plafond des loyers et des revenus. Scellier classique (BBC) Acquisition d'un logement neuf bâtiment basse consommation (BBC)	Réduction d'impôt sur le revenu	13% en 2011 sur 9 ans + 5% si prorogation sur 3 ans supplémentaires + 5% sur 3 ans supplémentaires soit un total de 23% si mis en location 15 ans 13% en 2011 sur 9 ans 22% en 2011 sur 9 ans + 5% si prorogation sur 3 ans supplémentaires + 5% sur 3 ans supplémentaires soit un total de 32% si mis en location 15 ans 22% en 2011 sur 9 ans	Location avec plafond des loyers et des revenus. Déduction forfaitaire annuelle supplémentaire de 30% des loyers. Location avec plafond des loyers uniquement. Location avec plafond des loyers et des revenus. Déduction forfaitaire annuelle supplémentaire de 30% des loyers. Location avec plafond des loyers uniquement.	Location pendant minimum 9, 12 ou 15 ans, avec plafonnement du loyer et des revenus. Location pendant 9 ans, avec plafonnement du loyer. Location pendant minimum 9, 12 ou 15 ans, avec plafonnement du loyer et des revenus. Location pendant 9 ans, avec plafonnement du loyer.	Défiscalisation sur une durée moyenne de 9, 12 ou 15 ans. Intéressant pour les fiscalités à partir de 3000€. Limité à 1 acquisition par an et maximum 300.000€
LOI GIRARDIN (pour les sociétés)	jusqu'en 2017	Acquisition d'un ou plusieurs logements neufs ou en VEFA dans les DOM-TOM.	Déduction fiscale sur les bénéfices avant impôt	100% HT et Hors frais de toute nature.	Sur un an ou reportable jusqu'à 5 ans.	Location pendant 6 ans, avec plafonnement du loyer	La seule loi de défiscalisation dans l'immobilier pour les sociétés. Très grosse déduction.
LOI CENSI BOUVARD	jusqu'en 2012	Acquisition et mise en location meublée dans une résidence avec services pour étudiants, ou une résidence de tourisme, ou pour personnes âgées ou handicapées	Remboursement de TVA + Réduction d'impôts	18% sur 9 ans + TVA	Conditions quant au logement qui doit faire parti d'une résidence de service avec mise à bail pendant au minimum 9 ans.	Signer un bail avec une société spécialisée.	Dispositif permettant d'avoir un loyer fixé d'avance et indexé. Intéressant pour un revenu fixe.
Monuments historiques (MH)	Actuel	Acquisition d'un logement situé dans un immeuble classé Monument Historique	Imputation des déficits fonciers sur revenus globaux sans limitation ni plafond...	Pas de plafond de déduction pour les travaux.	Imputer leurs déficits fonciers résultant de leurs dépenses de restauration immobilière sur le revenu global et, ce, sans aucun plafond.	L'immeuble doit être : - classé monument historique - inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) - Disposé d'un agrément ministériel. Travaux soumis à autorisation + contrôle technique de l'administration	Exonération des droits de succession si convention avec Ministère de la culture et des finances. Peuvent être une résidence Principale, Recettes peu vent provenir d'une mise en location ou visite... Très bonne façon pour l'état de participer à la sauvegarde du patrimoine Régime fiscal très intéressant grâce aux travaux de rénovation.
MALRAUX	Avant dépôt permis de construire datant du 1 janvier 2009	Propriétaire d'immeuble bâtis en zone protégée	Réduction d'impôts liés aux travaux. Plafond de 100 000€ par an.	• 30 % en cas d'immeuble situé en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) • 40 % pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé	Imputer leurs déficits fonciers résultant de leurs dépenses de restauration immobilière sur le revenu global et, ce, sans aucun plafond. Les propriétaires d'un immeuble situé dans un secteur éligible à la loi Malraux peuvent imputer leurs déficits fonciers résultant de leurs dépenses de restauration immobilière sur le revenu global et, ce, sans aucun plafond.	Loue 6 ans. Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) Travaux devront avoir été déclarés d'utilité publique Etre à l'initiative des opérations. Loue 9 ans. Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) Travaux de restauration immobilière qui devront avoir été déclarés d'utilité publique.	Régime fiscal très intéressant grâce au déficit foncier créé par les travaux.
LMNP	Actuel	Acquisition de biens loués meublés,	Amortissement immo sur 20 ans Amortissement Mobilier sur 7 ans. Récupération de la TVA	Pas d'avantage fiscal réel	Les déficits d'exploitation sont uniquement déductibles des revenus de même nature .	Non inscrits au RCS, ou dont les recettes sont <23000 € et < 50% des revenus globaux.	Permet de générer des revenus sécurisés (BAIL COMMERCIAL) et non fiscalisés. Permet de bénéficier de reus complémentaires pour la retraite. Pas soumis à l'ISF.
LMP	Actuel	Acquisition de biens loués meublés,	Amortissement immo sur 20 ans Amortissement Mobilier sur 7 ans. Récupération de la TVA	Abattement forfaitaire de 50% sur revenus locatifs si revenus <32100€	Les déficits occasionnés par cette activité sont imputable sur les revenus globaux.	Réaliser plus de 23 000 € de recettes locatives annuelles. Etre inscrit au RCS. Recette >RBG.	L'exonération des plus-values est acquise dès lors que les recettes brutes locatives n'excèdent pas 152 449,02 € (1 000 000 F) la dernière année d'exploitation, après au moins cinq années d'exploitation.